

AVISO DE OFERTA PÚBLICA



VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., VALUE GRUPO FINANCIERO

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE (EL “PROGRAMA”) ESTABLECIDO POR VALUE ARRENDADORA, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R., VALUE GRUPO FINANCIERO, (EL “EMISOR” O LA “EMISORA”) POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$2,000,000,000.00 (DOS MIL MILLONES DE PESOS 00/100) CON CARÁCTER REVOLVENTE, SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE HASTA 10,000,000 (DIEZ MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 PESOS CADA UNO (LA “PRIMERA EMISIÓN” O LA “EMISIÓN”), SEGÚN SE DESCRIBE EN EL SUPLEMENTO (EL “SUPLEMENTO”).

MONTO TOTAL DE LA OFERTA

Hasta \$1,000,000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100)

NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES

Hasta 10,000,000 (diez millones) de Certificados Bursátiles

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Tipo de oferta:	Pública, primaria y nacional.
Emisor:	Value Arrendadora, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Value Grupo Financiero
Tipo de valor:	Certificados Bursátiles de largo plazo (los “Certificados Bursátiles”).
Número de Emisión al amparo del Programa:	Primera.
Clave de pizarra:	“VALARRE 25”.
Denominación:	Pesos.
Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100), con carácter revolvente.
Vigencia del Programa:	El Programa tiene una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha del oficio de la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de programa, expedido por parte de la CNBV, durante la cual el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado y con carácter revolvente.
Monto total de la oferta:	Hasta \$1,000,000,000.00 (un mil millones de Pesos 00/100).
Número de Certificados Bursátiles:	Hasta 10,000,000 (diez millones) de Certificados Bursátiles.
Serie:	Única.
Valor Nominal:	\$100.00 (cien Pesos 00/100), por cada Certificado Bursátil (el “Valor Nominal”).
Precio de colocación:	\$100.00 (cien Pesos 00/100), por cada Certificado Bursátil.
Plazo de vigencia de la Emisión:	Hasta 1,820 (un mil ochocientos veinte) días, equivalentes a, aproximadamente, 5 años.
Fecha de publicación de aviso de oferta:	21 de julio de 2025.
Fecha de oferta pública:	22 de julio de 2025.
Fecha de cierre del libro:	22 de julio de 2025.
Fecha de publicación del aviso de colocación con fines informativos:	22 de julio de 2025.
Fecha de Emisión:	24 de julio de 2025.
Fecha de registro en la BMV:	24 de julio de 2025.

Fecha de liquidación:	24 de julio de 2025.
Fecha de Vencimiento:	18 de julio de 2030, (la " <u>Fecha de Vencimiento</u> ").
Fuente de los recursos necesarios para pagar los Certificados Bursátiles:	El Emisor pagará los Certificados Bursátiles con los recursos provenientes de sus operaciones.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios.
Respaldo en el Pago de los Certificados Bursátiles:	<p>El Emisor, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (en dicho carácter, el "Fideicomitente"), con fecha de 29 de enero de 2025, celebró con Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria, única y exclusivamente, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), un contrato de fideicomiso irrevocable de inversión, administración y fuente de pago número F1032, según el mismo ha sido modificado de conformidad con un primer convenio modificatorio de fecha 17 de julio de 2025 (el "<u>Fideicomiso de Respaldo de Pago</u>"), a fin de establecer un mecanismo de respaldo en el pago de principal y reserva para el servicio de la deuda de los Certificados Bursátiles en beneficio de sus Tenedores y mediante la designación del Representante Común, como fideicomisario en primer lugar (en dicho carácter, el "<u>Fideicomisario en Primer Lugar</u>").</p> <p>En términos generales, el patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago está integrado principalmente con la Aportación Inicial del Fideicomitente, que realizó el Fideicomitente la cual se destinó a: (i) llevar a cabo la adquisición de un bono cupón cero, con fecha 7 de febrero de 2025 para la Primera Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, que tuvo un costo de \$249,999,999.82 (Doscientos Cuarenta y Nueve Millones Novecientos Noventa y Nueva Mil Novecientos Noventa y Nueve Pesos 82/100 M.N.), con un valor nominal, a su vencimiento el 22 de noviembre del 2039 de \$1,120'161,116.00 (Mil Ciento Veinte Millones Ciento Sesenta y Un Mil Ciento Dieciséis Pesos 00/100 M.N.) emitido por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, y en cuyo vencimiento le otorgará al Fiduciario el derecho a recibir, para beneficio de los Tenedores, el importe del valor nominal de dicho bono cupón cero (el "<u>Primer Bono Cupón Cero</u>"); y (ii) constituir un fondo de reserva por la cantidad de \$33,333,333.00 (treinta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos 00/100) (el "<u>Fondo de Reserva</u>"), la cual podrá ser utilizada para llevar a cabo pagos de principal y/o intereses bajo los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.</p> <p>Conforme a los fines del Fideicomiso de Respaldo de Pago y sujeto a sus términos y condiciones, el Fiduciario: (i) siempre que exista y se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomisario en Primer Lugar, utilizará y aplicará hasta donde basten y alcancen, los recursos que se encuentren depositados e integren cada Fondo de Reserva y/o los Recursos de la Redención que reciba, según corresponda, para realizar el pago a los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, de cualquier cantidad vencida y exigible conforme a los Documentos de la Emisión; (ii) siempre que NO se mantenga un Caso de Vencimiento Anticipado y previa instrucción del Fideicomitente, llevará a cabo la redención del Primer Bono Cupón Cero en la fecha vencimiento y utilizará los Recursos de la Redención para aplicarlos hasta donde basten y alcancen al pago, a favor de los Tenedores, por conducto del Representante Común y por cuenta del Emisor, del principal, intereses, comisiones y demás accesorios que el Emisor adeude conforme a los Títulos en su respectiva Fecha de Vencimiento.</p> <p>En caso de que las cantidades que se obtengan del Fideicomiso de Respaldo de Pago no sean suficientes para liquidar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, en consecuencia, los Tenedores a través del Representante Común, mantendrán el derecho a exigir al Emisor la diferencia que no sea pagada con los recursos provenientes de la redención del Primer Bono Cupón Cero.</p> <p>El patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago empezará con al menos el 33.33% (treinta y tres punto treinta y tres por ciento) del valor nominal de la presente emisión e irá incrementando su respaldo conforme incremente el valor de cada Bono Cupón Cero. El respaldo máximo esperado sería de alrededor del 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles debido al mecanismo de liberación que contempla el Fideicomiso de Respaldo de Pago.</p> <p>En cualquier momento a partir de la Fecha de Emisión y sujeto a que se cumpla la condición descrita a continuación, el Fideicomitente podrá instruir al Fiduciario la liberación en favor del Fideicomitente de hasta el 55% (cincuenta y cinco por ciento) de los títulos que representen el Primer Bono Cupón Cero para la Emisión, siempre y cuando un Proveedor de Precios haya confirmado al Fideicomitente y al Fiduciario mediante la preparación de un reporte en el que se muestre que el valor total de la emisión del Primer Bono Cupón Cero ha alcanzado al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Saldo Insoluto de Principal de los Certificados Bursátiles de la Primera Emisión. En la medida en que se cumpla con lo anterior y así se informe al Fiduciario y al Representante Común, el Fiduciario, previa instrucción por parte del Fideicomitente, y sin necesidad de obtener el consentimiento del Representante Común o de los Tenedores, llevará a cabo las gestiones necesarias para revertir y liberar el porcentaje excedente de los títulos que representen el Primer Bono Cupón Cero. En caso de que el Primer Bono Cupón Cero sea</p>

liberado, podrá ser utilizados libremente por el Fideicomitente, incluyendo llevar a cabo su redención.

El patrimonio del Fideicomiso de Respaldo de Pago estará inicialmente compuesto por 1,120,161,116 (mil ciento veinte millones ciento sesenta y un mil ciento dieciséis) títulos correspondientes a dicho Primer Bono Cupón Cero, además del Fondo de Reserva. El Primer Bono Cupón Cero, emitido por el Banco Nacional de Obras (con una calificación de AAA.mx estable), le brinda liquidez y aceptación en el mercado en caso de que sea necesaria su redención.

Las partes del Fideicomiso de Respaldo de Pago acordaron y consintieron expresamente que, la modificación y reexpresión del primer convenio modificatorio al Fideicomiso de Respaldo de Pago, se encuentre sujeta a la condición de que el Fideicomitente, lleve a cabo la Primera Emisión y colocación de certificados bursátiles a más tardar el 31 de octubre de 2025. En caso de que la Primera Emisión no se lleve a cabo a más tardar en dicha fecha, las modificaciones acordadas en términos de dicho convenio quedarán sin efecto.

Para una descripción más detallada de los términos del Fideicomiso de Respaldo de Pago, ver la sección “Características de la Oferta” – “Respaldo en el Pago de los Certificados Bursátiles” del Suplemento.

Recursos netos obtenidos por el Emisor:

Los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles a que se refiere el Suplemento ascienden a la cantidad de \$[*] ([*] Pesos 00/100 M.N.).

Destino de los fondos:

Los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles ascienden a la cantidad de \$[*] ([*] Pesos 00/100 M.N.).

El 100% de los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles estará destinada a capital de trabajo.

La diferencia entre los recursos netos y el monto de la Emisión representan los gastos y comisiones pagados por el Emisor en relación con la Emisión de los Certificados Bursátiles. Ver sección “Gastos relacionados con la oferta” del Suplemento.

Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:

“HR AA+”. El análisis realizado por HR Ratings de México, S.A. de C.V. incluye la evaluación de factores cualitativos y cuantitativos, así como la proyección de estados financieros bajo un escenario económico base y uno de estrés. La calificación otorgada indica que el Emisor ofrece gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene muy bajo riesgo crediticio bajo escenarios económicos adversos. El signo “+”, representa una posición de fortaleza relativa dentro de la escala de calificación. La perspectiva de la calificación es negativa.

La calificación otorgada a la Emisión no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de HR Ratings, S.A. de C.V.

Calificación otorgada por Moody’s Local MX, S.A. de C.V.:

Los Certificados Bursátiles han recibido de Moody’s Local MX, S.A. de C.V., la calificación de AA+.mx. Los emisores con calificación AA+.mx cuentan con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.

La calificación otorgada a la Emisión no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones o modificaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Moody’s Local MX, S.A. de C.V.

Intereses y procedimiento de cálculo:

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán en cada Periodo de Intereses un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado, según corresponda, a una tasa igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés”) y que regirá precisamente durante ese Periodo de Intereses.

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de [*]% ([*] por ciento) a la tasa de rendimiento anual (promedio ponderada o la que la sustituya), en colocación primaria de los Certificados de la Tesorería de la Federación (“CETES”) a plazo de 28 (veintiocho) días (la “Tasa de Interés de Referencia”), que dé a conocer el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine en la semana de la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés o, en su defecto, dentro de la semana inmediato anterior, en cuyo caso deberá tomarse la tasa comunicada el Día Hábil más próximo a dicha fecha, la cual será capitalizada o, en su caso, equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. En caso de que los CETES no fuere a plazo de hasta 28 (veintiocho) días, se utilizará los CETES al plazo más cercano que dé a conocer el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio autorizado al efecto precisamente por el Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés que corresponda. En caso de que los CETES desaparezcan o deje de publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la

tasa sustituta de los CETES a plazo de hasta 28 (veintiocho) días. Antes de la adición de [•] ([•]) puntos porcentuales, los CETES a un plazo de hasta 28 (veintiocho) días (o la que sustituya), se deberá capitalizar o, en su caso, hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable, el Representante Común utilizará la fórmula establecida en el Título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en el Suplemento.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en la forma y en las fechas indicadas en el Título que documenta la presente Emisión y que se reproduce en la Sección “Intereses y procedimiento de cálculo de interés” del Suplemento. Los Certificados Bursátiles no llevarán cupones adheridos, haciendo las veces de estos, para todos los efectos legales, las constancias que expida el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”).

Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses:

[•]% ([•] por ciento).

Periodicidad en el pago de intereses:

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán en términos de lo previsto en el calendario descrito en la sección “Periodicidad en el pago de intereses” del Suplemento y en el Título que documenta la Emisión.

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 28 de julio de 2025.

Intereses moratorios:

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados Bursátiles, (ya sea en la Fecha de Vencimiento, o en la fecha que se notifique por el Emisor para llevar a cabo la amortización anticipada, salvo que el Emisor notifique que no realizará la amortización en términos de lo dispuesto en el penúltimo párrafo de la sección “Amortización anticipada voluntaria” del Suplemento o en la fecha que se declaren vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en su caso), se devengarán intereses moratorios en sustitución de los intereses ordinarios, sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a una tasa anual igual al resultado de sumar 2 puntos porcentuales a la Tasa de Interés Bruto Anual calculada en el Periodo de Intereses inmediato anterior a que se haya producido el incumplimiento de pago. En el entendido que las cantidades que se reciban del Emisor se aplicarán al pago de intereses moratorios, intereses ordinarios devengados y no pagados y al saldo de principal insoluto, en ese orden.

Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que el monto de principal insoluto haya quedado íntegramente cubierto y se calcularán sobre la base de un año de 360 días y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Cerrada de Tecamachalco 45 Piso 3, Col. Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11650, Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique por escrito en el caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, en la misma moneda que la suma de principal y a más tardar a las 11:00 hrs. (hora de la Ciudad de México) del día en que se efectúe el pago y en caso de ser efectuado después de dicha hora, se entenderá pagado el Día Hábil siguiente.

Fecha de pago y amortización de principal:

El principal de los Certificados Bursátiles se amortizará a su Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado en un solo pago en la Fecha de Vencimiento, contra entrega del Título o de las constancias que al efecto expida Indeval, en Pesos y mediante transferencia electrónica.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, su amortización podrá realizarse de manera anticipada conforme a lo señalado en la sección “Amortización anticipada voluntaria” del Suplemento. En caso de que la Fecha de Vencimiento no sea un Día Hábil, el principal de los Certificados Bursátiles será liquidado el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior sea considerado un incumplimiento.

Amortización anticipada voluntaria:

El Emisor tendrá el derecho de amortizar de manera anticipada, total o parcialmente, los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento (dicha fecha, la “Fecha de Amortización Anticipada”), a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la Fecha de Amortización Anticipada.

En caso de que el Emisor decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor notificará por escrito al Representante Común su intención de realizar la amortización voluntaria anticipada de los Certificados Bursátiles con al menos 7 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada. El Representante Común, notificará la decisión del Emisor de ejercer dicho derecho y el monto de la amortización a la CNBV, la Bolsa, a través del SEDI, y al Indeval por escrito (o por los medios que ésta determine) con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Amortización Anticipada.

La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la Fecha de Amortización Anticipada, mediante transferencia electrónica a través de Indeval.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, el

Emisor pagará a los Tenedores una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (a) el 100% del Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles y (b) el precio limpio (precio que no considera intereses devengados) de los Certificados Bursátiles calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 Días Hábiles previos a la fecha que ocurra 3 Días Hábiles antes de la fecha propuesta para la amortización proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A de C.V. (VALMER) contratado para estos fines directamente por el Emisor (dicho monto, el “Precio de Amortización Anticipada”).

El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada con base en el promedio aritmético de la información proporcionada por PIP y VALMER al Emisor y por este último al Representante Común, haciéndolo del conocimiento de la CNBV, la Bolsa e Indeval, por escrito o por los medios que éstas determinen, junto con la información utilizada para calcularlo, 2 Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada.

En caso que el Emisor ejerza su derecho de amortizar parcialmente los Certificados Bursátiles, entonces, una vez realizado el pago parcial de los Certificados Bursátiles por parte del Emisor, el Indeval deberá de pagar a pro rata entre los Tenedores y el Representante Común calculará el nuevo valor nominal de los Certificados Bursátiles. Lo anterior, en el entendido que, en caso de amortizaciones parciales anticipadas se ajustará el Valor Nominal de los Certificados Bursátiles y el nuevo valor nominal (el “Valor Nominal Ajustado”) de los Certificados Bursátiles será equivalente al monto que resulte de dividir el resultado de restar (i) al Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de la totalidad de los Certificados Bursátiles calculado al momento previo a la amortización anticipada, (ii) el monto de la amortización parcial, entre (iii) el número de Certificados Bursátiles en circulación.

No habrá pago de prima alguna por concepto de amortización anticipada parcial o total voluntaria contemplada en esta Sección.

Lugar y forma de pago de principal e intereses:

El principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada Fecha de Pago de Intereses (según dicho término se define más adelante), respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o las constancias que al efecto expida Indeval.

Obligaciones de hacer y no hacer del Emisor:

Los Certificados Bursátiles contienen obligaciones de hacer y obligaciones de no hacer, cuyo incumplimiento podría resultar en su vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones del Título que documenta la presente Emisión y que se reproducen en el Suplemento. Ver las secciones “Obligaciones de hacer y no hacer del Emisor frente a los Tenedores” y “Casos de vencimiento anticipado”.

Depositario:

Indeval, en términos y para los efectos del artículo 282 y demás aplicables de la LMV.

Posibles adquirentes:

Personas físicas o morales, en su caso, cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento.

Régimen fiscal:

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir, mantener o disponer Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado a lo largo de la vigencia del Programa o de la presente Emisión. Los inversionistas deberán consultar en forma independiente y periódica a sus asesores fiscales respecto de las disposiciones aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de tomar cualquier decisión de inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable en la fecha del Suplemento respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de la presente Emisión.

Aumento en el número de Certificados Bursátiles:

Conforme a los términos del Título que documenta esta Emisión, los cuales se describen en el Suplemento, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles, sin que sea necesario obtener el consentimiento de los Tenedores.

Derechos que el Título confiere a los Tenedores:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán derecho a recibir el pago de principal, de los intereses ordinarios, y, en su caso, del precio por amortización anticipada, así como de los intereses moratorios correspondientes en las fechas estipuladas para tales efectos en el Título.

Intermediarios Colocadores:

Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero.

Representante Común:

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva.

Resultados financieros del periodo de 3 meses terminado el 30 de junio de 2025:

Estamos obligados a presentar, a más tardar en la fecha que ocurra a los 20 días hábiles contados a partir del 30 de junio de 2025 (es decir, el 28 de julio de 2025), información financiera trimestral correspondiente al segundo trimestre del año 2025 y difundirla al público inversionista. En consecuencia, nuestros estados financieros consolidados al y por el trimestre terminado el 30 de junio de 2025, se divulgarán inmediatamente después que la oferta concluya.

Según estimaciones de nuestra administración, que se basan en la información disponible a la fecha de este Aviso, esperamos que nuestros estados financieros consolidados al y por el trimestre terminado el 30 de junio de 2025, contengan información financiera relacionada al desempeño operativo que será sustancialmente consistente con las tendencias y desempeño que se reflejan en la información financiera contenida en el Prospecto, y con la información financiera reportada para el mismo periodo (es decir, el primer trimestre) del ejercicio 2025.

Aunque a la fecha de este Aviso no hemos identificado ningún evento inusual o aislado, o tendencias que pudieran afectar significativamente nuestros resultados de operación o situación financiera al y por el trimestre terminado el 30 de junio de 2025, las revisiones y procesos necesarios para finalizar nuestros estados financieros al y por el trimestre terminado el 30 de junio de 2025, están en proceso y aún no han sido concluidos. Como resultado de lo anterior, no podemos asegurar que nuestros estados financieros al y por el trimestre terminado el 30 de junio de 2025, que daremos a conocer una vez concluida la oferta, serán consistentes con las tendencias y desempeño reflejado y observado en la información financiera contenida en el Prospecto, o que la percepción del mercado respecto de los resultados que se contengan en nuestros estados financieros correspondientes al segundo trimestre de 2025, no afectará negativamente el precio y cotización de los Certificados Bursátiles.

Factores de Riesgo

1. El Fideicomiso de Respaldo de Pago no es una garantía parcial ni total de pago de los Certificados Bursátiles, constituye única y exclusivamente una fuente alterna de pago. En caso de que el mecanismo de redención de los Bonos Cupón Cero que sean propiedad del Fideicomiso de Respaldo de Pago se utilice antes de la fecha de su vencimiento, las cantidades que obtenga el Fiduciario podrían no ser suficientes para liquidar la totalidad de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, en consecuencia, los Tenedores a través del Representante Común, mantendrán el derecho a exigir al Emisor la diferencia que no sea pagada con los recursos provenientes de la redención de los Bonos Cupón Cero. Ni Banobras, o cualquier otra institución financiera de nacionalidad mexicana de la más alta calidad crediticia en la escala local designada por el Fideicomitente, con la que se compre un Bono Cupón Cero, ni el Fiduciario del Fideicomiso de Respaldo de Pago estarán obligados a pagar a los Tenedores cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles. El Fiduciario sólo actuará y llevará a cabo cualquier transferencia y/o retiro y/o inversión en relación con las Cuentas del Fideicomiso de Respaldo de Pago (según dicho término se define en el Fideicomiso de Respaldo de Pago) conforme a las instrucciones escritas, avisos o notificaciones que reciba del Emisor y/o del Representante Común, según corresponda, en los términos del Fideicomiso, y siempre que las mismas se hagan de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, por lo que el Fiduciario no estará obligado a verificar: (a) El destino final de los recursos al llevar a cabo cualquier transferencia que le sea instruida por el Emisor y/o del Representante Común; (b) Que los montos de las transferencias o retiros que lleve a cabo sean los necesarios para que el solicitante cumpla con sus obligaciones frente al Representante Común o cualquier tercero beneficiario de dichas transferencias; (c) Que alguna condición necesaria para llevar a cabo cualquier transferencia o retiro que le sea instruida por el Emisor y/o del Representante Común, se haya cumplido o no, ya sea que la misma esté establecida en el Fideicomiso de Respaldo de Pago o en sus anexos, o en general cualquier condición contenida en cualquier otro documento relacionados con el mismo; o (d) Que las fechas en que se lleven a cabo las transferencias o retiros solicitados por las partes del Fideicomiso de Respaldo de Pago sean las correctas para el cumplimiento de las obligaciones de las mismas conforme al Fideicomiso de Respaldo de Pago y/o en cualesquier otros documentos relacionados con el mismo. 2. No se auditarán los estados financieros del Fideicomiso de Respaldo de Pago.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero

VALUE, S.A. DE C.V. CASA DE BOLSA, VALUE GRUPO FINANCIERO, FORMA PARTE DEL MISMO GRUPO FINANCIERO QUE EL EMISOR. POR ESTA Y OTRAS RAZONES, DICHO INTERMEDIARIO COLOCADOR MANTIENE RELACIONES DE NEGOCIOS CON VALUE ARRENDADORA Y LE PRESTA DIVERSOS SERVICIOS FINANCIEROS PERIÓDICAMENTE, A CAMBIO DE CONTRAPRESTACIONES EN TÉRMINOS DE MERCADO (INCLUYENDO LOS QUE RECIBIRÁ POR LOS SERVICIOS PRESTADOS COMO INTERMEDIARIO COLOCADOR, POR LA COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES). VALUE, S.A. DE C.V. CASA DE BOLSA, VALUE GRUPO FINANCIERO, PUDIERA TENER UN INTERÉS PARTICULAR O ADICIONAL EN LA OPERACIÓN. POR LO QUE SE RECOMIENDA A LOS INVERSIONISTAS DE TOMAR NOTA DE ESTA SITUACIÓN.

EL FIDEICOMISO DE RESPALDO DE PAGO NO ES UNA GARANTÍA PARCIAL NI TOTAL DE PAGO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CONSTITUYE ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE UNA FUENTE ALTERNA DE PAGO. EN CASO DE QUE EL MECANISMO DE REDENCIÓN DE LOS BONOS CUPÓN CERO QUE SEAN PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO DE RESPALDO DE PAGO SE UTILICE ANTES DE LA FECHA DE SU VENCIMIENTO, LAS CANTIDADES QUE OBTenga EL FIDUCIARIO PODRÍAN NO SER SUFICIENTES PARA LIQUIDAR LA TOTALIDAD DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, EN CONSECUENCIA, LOS TENEDORES A TRAVÉS DEL REPRESENTANTE COMÚN, MANTENDRÁN EL DERECHO A EXIGIR AL EMISOR LA DIFERENCIA QUE NO SEA PAGADA CON LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA REDENCIÓN DE LOS BONOS CUPÓN CERO. NI BANOBRAS NI EL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE RESPALDO DE PAGO ESTARÁN OBLIGADOS A PAGAR A LOS TENEDORES CANTIDAD ALGUNA BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos con el número 2076-4.15-2025-016-01 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores tendrá efectos declarativos y no convalida los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables ni implica certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto del Programa o en el Suplemento. El contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la Comisión, de los Intermediarios Colocadores o la BMV, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia del Emisor o la bondad de los valores.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia del Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el prospecto del Programa o en el Suplemento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El Prospecto de colocación del Programa, el Suplemento y el presente Aviso de Oferta, pueden consultarse en Internet en la página de la BMV (www.bmv.com.mx), en la página de la CNBV (www.gob.mx/cnbv) o en la página del Emisor (<https://www.value.com.mx/>) (en el entendido que la página de Internet del Emisor no forma parte del Suplemento ni del Prospecto del Programa). El Suplemento, el Prospecto de colocación del Programa y el presente Aviso de Oferta también se encuentran disponibles con los intermediarios colocadores en la página de Altor Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (www.altorc.com), y de Value, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Value Grupo Financiero (<https://www.value.com.mx>).

Ciudad de México, a 21 de julio de 2025.

Oficio de Autorización de la CNBV para difusión del Suplemento de colocación número 153/1529/2025 de fecha 21 de julio de 2025.